

# 57. Jahresbericht

Geprüft per 30. Juni 2012





## VORSICHTIG POSITIV

---

Die Immobilienanlagen legten ihre Attraktivität im abgelaufenen Geschäftsjahr einmal mehr unter Beweis, und ihre kurzfristigen Perspektiven erscheinen nach wie vor äusserst günstig. Im Jahr 2012 beflügelten das Bevölkerungswachstum, der Zinsrückgang und die enttäuschenden Performances an den Kapitalmärkten die Nachfrage nach Renditegesellschaften, was deren Preise nach oben drückte.

In Anbetracht des aktuellen Preisniveaus ist es allerdings wichtig, Vorsicht walten zu lassen und den Marktrisiken Rechnung zu tragen. Die Genferseeregion ist nicht vor einer Konjunkturabkühlung im Sog der Wirtschaftsentwicklung in den Nachbarstaaten oder der Debatte über die Steuerbedingungen für die in der Region niedergelassenen ausländischen Personen und Unternehmen gefeit. Im Immobiliensektor nimmt ausserdem der Druck auf die Betriebskosten als Folge neuer technischer Normen und Gesetzesbestimmungen tendenziell zu.

Aus diesem Grund hält der FIR an seiner vorsichtigen Strategie fest, mit der über ein selektives Wachstum und eine systematische Renovationspolitik die langfristige Stabilität der Mieterträge sichergestellt werden soll. Vor dem Hintergrund des überaus anspruchsvollen Marktumfelds erzielte der FIR im abgelaufenen Geschäftsjahr eine ausgezeichnete Performance und steigerte sein Vermögen und seinen Ertrag signifikant. Dank seinem soliden, grösstenteils in der Genferseeregion investierten Portfolio ist der FIR gut für die Zukunft gerüstet.

Sandro De Pari  
Generaldirektor



**„Das Immobilienportfolio des FIR ist grösstenteils in Wohnliegenschaften in der Genferseeregion investiert.“**



# Inhalt

ORGANE	4
KENNZAHLEN	5
MITTEILUNGEN AN DIE ANLEGER	8
VERMÖGENSRECHNUNG	18
ERFOLGSRECHNUNG	20
INVENTAR DES FONDSVERMÖGENS	22
AUFSTELLUNG DER KÄUFE, VERKÄUFE UND ANDEREN TRANSAKTIONEN	29
HYPOTHEKEN UND ANDERE VERBINDLICHKEITEN	29
BERICHT DER REVISIONSSTELLE	30
BERICHT DER DEPOTBANK	31
ZAHLSTELLEN	32



## FONDSLEITUNG

---

### **Société pour la gestion de placements collectifs GEP SA**

Rue du Maupas 2, 1004 Lausanne

## VERWALTUNGSRAT

---

**Stefan Bichsel**, Generaldirektor bei der Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne, Präsident (seit dem 28.06.2012)

**Aimé Achard**, Generaldirektor bei der Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne, Präsident (bis am 28.06.2012)

**Bruno de Siebenthal**, Verwaltungsrat div. Gesellschaften, Chavornay, Vizepräsident

**Guido Sutter**, Rechtsanwalt, St. Gallen

**Claudine Amstein**, Direktorin der Chambre Vaudoise du Commerce et de l'Industrie, Lausanne

**Bertrand Sager**, Generaldirektor bei der Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne

## GENERALDIREKTOR

---

**Sandro De Pari**

## VIZEDIREKTOR

---

**Damien Oswald**

## PROKURISTIN

---

**Monique Dubois**

## DEPOTBANK

---

**Banque Cantonale Vaudoise**, Lausanne

## SCHÄTZUNGSEXPERTEN

---

**Danilo Mondada**, Lausanne

Architekt EPFL/SIA

**Laurent Vago**, Corsier

Diplomingenieur HWV und Dipl. Immobilienexperte

**Donato Scognamiglio**, Zürich (CIFI/IAZI)\*

Dr. oec.

**Beat Salzmänn**, Zürich (CIFI/IAZI)\*

Dr. sc., Architekt ETHZ

## REVISIONSSTELLE

---

**PricewaterhouseCoopers SA**, Lausanne

\*Dr. Donato Scognamiglio und Dr. Beat Salzmänn sind Partner und Mitarbeiter des Informations- und Ausbildungszentrums für Immobilien (CIFI/IAZI) in Zürich.

# Kennzahlen

## VERMÖGEN

	30.06.2012	30.06.2011
Gesamtvermögen	938'709'703.65	879'675'236.77
Verkehrswert der Liegenschaften	928'849'200.00	867'713'200.00
Nettofondsvermögen	756'107'200.00	724'671'700.00

## FERTIGGESTELLTE BAUTEN

Anzahl Wohnungen	3'384	3'308
Anzahl Liegenschaften <sup>1)</sup>	128	127
Mietzinseinnahmen <sup>2)</sup>	57'639'111.55	55'692'363.85

## KENNZAHLEN IMMOBILIENFONDS (gemäss den Richtlinien der SFA<sup>3)</sup> berechnet)

Mietzinsausfallrate (Ertragsausfallrate) <sup>4)</sup>	1.61%	1.93%
Fremdfinanzierungsquote	9.62%	8.45%
Betriebsgewinnmarge	55.45%	55.05%
Fondbetriebsaufwandquote (TER)	0.74%	0.76%
Eigenkapitalrendite „Return on Equity“	7.35%	7.58%
Ausschüttungsrendite	2.68%	2.85%
Ausschüttungsquote (Payout Ratio) <sup>5)</sup>	98.53%	88.64%
Agio per Ende Juni	22.12%	17.03%
12-Monats-Performance per 30. Juni <sup>6)</sup>	11.87%	28.30% <sup>7)</sup>
SWX Immofonds Performance (SWIIT) (Benchmark)	7.67%	9.16%
Anlagerendite <sup>8)</sup>	7.94%	8.22%

## ANTEILSCHEINE IM UMLAUF

Stand am 1. Juli	6'434'434	5'850'730
Rücknahmen	-	-
Ausgaben	-	583'704
Stand am 30. Juni	6'434'434	6'434'434

## ANGABEN PRO ANTEIL

Inventarwert	117.51	112.62
Rücknahmepreis <sup>8)</sup>	109.00	105.00
Ausschüttung	3.85	3.75
Börsenkurs per Ende Juni	143.50	131.80
+ Jahreshoch	147.90	134.00
+ Jahrestief	129.60	118.30

1) vgl. Inventar des Fondsvermögens gemäss KKV-FINMA.

2) Es bestehen keine Mietverhältnisse, auf welche mehr als 5% der gesamten Mietzinseinnahmen entfallen.

3) Swiss Funds Association.

4) In der Mietzinsausfallrate wurde auch die Vermietung von Neubauten berücksichtigt.

5) Zur Berechnung dieser SFA-Kennzahl wird der Gewinn nicht um die Abschreibungen bereinigt. Behandelt man Abschreibungen und Rückstellungen hingegen analog, beträgt die Ausschüttungsquote für das Jahr 2012 82,73%.

6) Die vergangene Performance bietet keine Gewähr für die zukünftige Entwicklung. Die bei der Ausgabe bzw. Rücknahme von Anteilen erhobenen Kommissionen und Spesen sind in der Performance nicht berücksichtigt.

7) Ohne Berücksichtigung der Bezugsrechte beträgt die Performance 12,32%

8) Rücknahmekommission von 4% (Höchstsatz 4%)





**„ Die neuen Liegenschaften werfen heute stabile Erträge ab, dank denen die Renovation der älteren Liegenschaften finanziert werden kann.“**



# Mitteilungen an die Anleger

## ALLGEMEINE LAGE

Die Wohnungsnachfrage in der Genferseeregion wird weiterhin durch ein sehr kräftiges Bevölkerungswachstum (+13'384 Personen) gestützt.

Ende 2011 zählte der Kanton Waadt 721'561 Einwohner (+1,9%). Der für 2011 vorausgesagte Immigrationsrückgang stellte sich nicht ein, vielmehr beschleunigte sich das Wachstum weiter (+2'984 Personen gegenüber 2010). Dank dem fortgesetzten Wohnungsbau blieb die Leerstandsquote mit 0,6% dennoch stabil (2011: 0,5%). Die Wohnungsnot ist in den urbanen Zentren

(Lausanne und Genf) und in der Nähe der Hochschulen besonders ausgeprägt. Diese Situation, die 2012 anhalten dürfte, hat die Preise der Renditeimmobilien weiter nach oben getrieben. Unter dem kombinierten Einfluss der tiefen Zinsen, der Marktsituation, der Konkurrenz zwischen institutionellen Anlegern und der mangelnden Anlagealternativen erklimmen die Preise der Renditeimmobilien Höchststände, die langfristig nicht haltbar sind. Diese Preise bergen Risiken, vor allem wenn sie auf übertriebenen Mieteinschätzungen beruhen.

## ANPASSUNG DER STRATEGIE DES FIR

Vor dem Hintergrund des Immobilienpreisanstiegs strebt der FIR weiterhin ein progressives Wachstum an. Er legt dabei den Fokus auf den Erwerb von Liegenschaften an guter Lage, die ein langfristig haltbares Mietertragsniveau aufweisen.

Gleichzeitig plant der FIR, die Renovationsarbeiten an den älteren Liegenschaften seines Portfolios zu intensivieren und das Mehrwertpotenzial voll zu nutzen (Abbruch, Wiederaufbau, Aufstockung usw.).

## ENTWICKLUNG DER LEER STEHENDEN WOHNUNGEN



Quelle: BFS

## DER FIR IM AUFWIND

Die Mieterträge sind um 3% gestiegen, während sich der Wert des Liegenschaftenportfolios um 7% erhöht hat. Dies belegt, dass die im Jahr 2000 eingeführte Entwicklungspolitik des FIR weiterhin Früchte trägt. Diese Politik, welche sich auf neue Bauprojekte an guter Lage konzentriert,

vermochte einen bedeutenden Mehrwert zu generieren und bewirkte eine deutliche Verjüngung des Liegenschaftenportfolios. Die neuen Liegenschaften werfen heute stabile Erträge ab, dank denen die Renovationen der älteren Liegenschaften finanziert werden können.

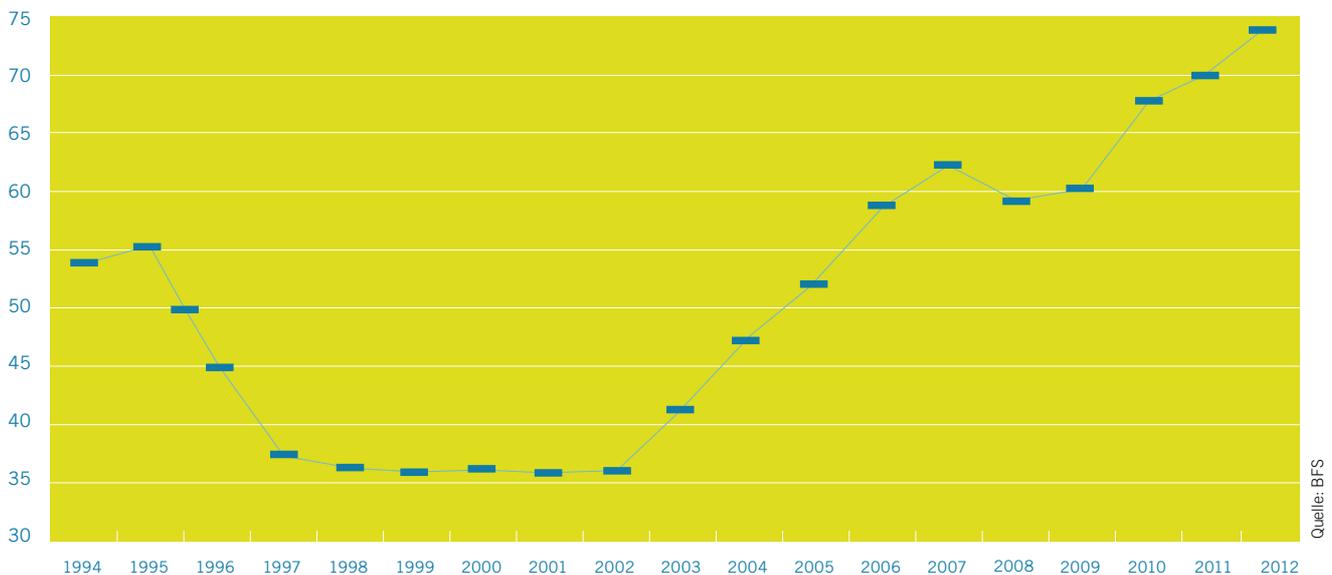
## WEITERVERFOLGUNG DER ZIELE

Das Immobilienportfolio des FIR ist hauptsächlich in Wohnliegenschaften in der Genferseeregion investiert. Ein grosser Teil seiner Einnahmen ist daher stabil und voraussehbar. Trotz der aktuellen Immobilienmarktsituation hält der FIR an seinem Wachstumsziel fest, bis 2015 ein Vermögen von CHF 1 Mrd. zu erreichen. Dabei wird er weiterhin folgende Leitplanken beachten:

- Bevorzugung hochwertiger Lagen
- Wachstum mittels der Identifikation und Nutzung von Mehrwertpotenzial im bestehenden Portfolio
- Ausgesprochen selektive Investitionen in bestehende Liegenschaften oder Neubauprojekte mit langfristig stabilen Renditeaussichten.

## IM BAU BEFINDLICHE WOHNUNGEN

Tausend



# Mitteilungen an die Anleger

## TÄTIGKEITSBERICHT 2011/2012

### Verwaltungskommission

Die Fondsleitung hat für die Verwaltung des Fonds und der Immobiliengesellschaften eine jährliche Verwaltungskommission von 0,25% (Höchstsatz 1%) des Gesamtvermögens des Fonds erhoben. In der Berichtsperiode wurden keine Entgelte (Kommissionen, Retrozessionen usw.) gezahlt.

### Veränderungen im Verwaltungsrat

Stefan Bichsel, Generaldirektor der Division Asset Management & Trading bei der Banque Cantonale Vaudoise, hat das Amt des scheidenden Verwaltungsratspräsidenten, Aimé Achard, übernommen.

Aimé Achard, der das Amt des Verwaltungsratspräsidenten seit dem Jahr 2006 ausübte, hat die strategische Ausrichtung des Fonds festgelegt und aktiv zu seiner Entwicklung beigetragen. Dafür möchten wir ihm an dieser Stelle herzlich danken.

### Renovationsstrategie

Um den Ertragswert der Liegenschaften des Fonds langfristig zu erhalten, verfolgt der Fonds eine aktive Renovationsstrategie, die auf folgenden drei Grundpfeilern beruht:

- Modernisierung der Wohnungen bei Mieterwechsel
- Ersetzen oder Modernisierung der technischen Installationen (Wärmeerzeugung oder Lifte) bei Bedarf oder im Rahmen grösserer Renovationsarbeiten
- Sanierung der Gebäudehüllen (Bedachung, Fenster und Fassaden) mittels Wärmeisolierung bzw. Verbesserung derselben
- Anlagen oder Anlagenteile (Treppen- oder Balkongeländer) entsprechend den definierten Prioritäten oder im Rahmen grösserer Renovationsarbeiten mit den neusten Normen in Konformität bringen.

## LAUFENDE, GEPLANTE UND IM VERHANDLUNGSSTADIUM BEFINDLICHE NEUBAUPROJEKTE

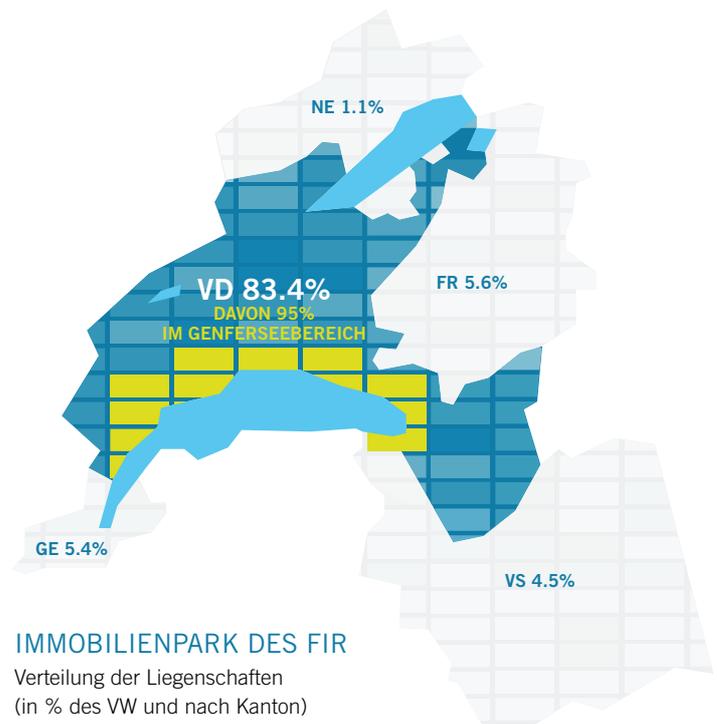
Geplante Inbetriebnahme	Ort	Projekt	Gesamtvolumen in CHF (Mio.)	per 30.06.12 investierter Betrag in CHF (Mio.)
07.2012	Vevey (Anlage C)	72 Wohnungen, Geschäftsräume und Parkplätze	34.5	30.0
07.2013	Epalinges (Les Grands-Champs)	51 Wohnungen und Parkplätze	22.9	16.7
*	Aubonne II (Nordteil)	40 Wohnungen	12	–
*	Siders / Av. de France 22	22 Wohnungen	5	–
<b>TOTAL</b>			<b>74.4</b>	<b>46.7</b>

\*Vorbehaltlich der Erteilung der Baubewilligungen. Bauvolumen, Anzahl Wohnungen und Kosten gemäss Schätzungen.

Es gilt zu beachten, dass gewisse Arbeiten aufgrund der Bestimmungen des Mietrechts nicht rentabilisiert werden können.

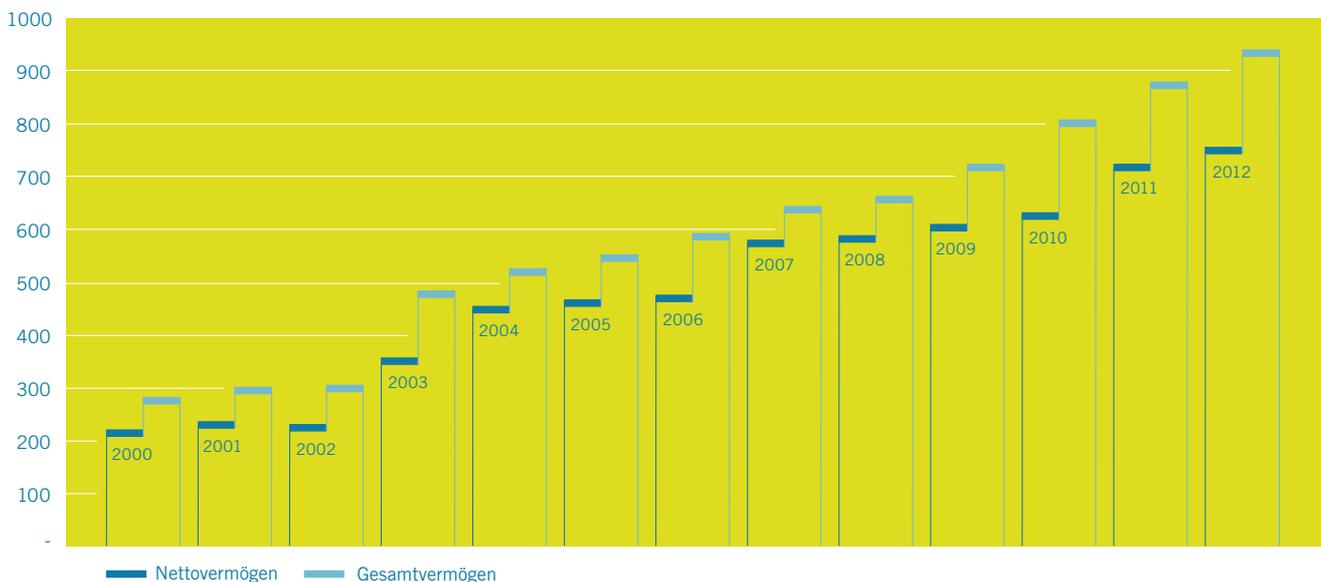
Im Geschäftsjahr 2011/2012 haben wir die Gebäudehüllen der Liegenschaften an der Route de St-Cergue 24-24B in Nyon komplett renoviert und verschiedene Geschäftsräume an der Route de Lyon 73 in Genf in Wohnungen umgewandelt. Im Juni 2012 haben wir mit der Sanierung der Gebäudehüllen der Liegenschaften am Chemin des Charmettes 34-36-38 in Neuenburg begonnen.

Gleichzeitig wurde die Liegenschaft an der Avenue de Tourbillon 80-82 in Sitten zwecks Totalrenovation (Aussen- und Innenrenovation) leer gestellt. Die Renovation dürfte im Januar 2013 beginnen. Ihre Kosten werden auf CHF 3'500'000 geschätzt.



## VERMÖGENSENTWICKLUNG

CHF in Mio.





# Mitteilungen an die Anleger

Zurzeit werden ausserdem Analysen im Hinblick auf die Sanierung der Gebäudehüllen der Liegenschaften am Chemin de Fontanettaz 25 in Pully, am Chemin de Renens 26B in Lausanne und am Chemin de la Suetta 7-9-11 in Prilly durchgeführt.

Im Übrigen erhielten wir von den zuständigen Stellen der Stadt Lausanne im Hinblick auf ein Abbruch-/Wiederaufbauprojekt, das die Erstellung von 23 Wohnungen an der Avenue de Cour 83 in Lausanne vorsieht, einen positiven Vorbescheid.

## **Vermögensrechnung**

Das Gesamtvermögen stieg um CHF 59 Mio. (+7%) auf CHF 939 Mio. Dieser Zuwachs ist einerseits auf die Neubauten (ca. CHF 29 Mio.), andererseits auf das Ergebnis der Liegenschaftenschätzung (ca. CHF 30 Mio.) zurückzuführen. Gleichzeitig sind die Hypotheken und übrigen Verbindlichkeiten um CHF 20 Mio. (+24%) gestiegen.

Unter Berücksichtigung der geschätzten Liquidationssteuern, die aufgrund der Entwicklung des Verkehrswerts der Liegenschaften um 11% gestiegen sind, erhöhte sich das Nettovermögen um 4% auf CHF 756 Mio. bzw. CHF 117.51/Anteil.

## **Erfolgsrechnung**

Die Mietzinseinnahmen stiegen um 3% auf CHF 57,6 Mio. Diese Zunahme beruht unter anderem auf den Einnahmen aus den am Ende des Geschäftsjahrs 2010/2011 sowie im abgelaufenen Geschäftsjahr in Betrieb genommenen Neubauten (CHF 0,9 Mio.), auf Mieten aus neu erworbenen Liegenschaften (CHF 0,4 Mio.) sowie aus einer Zunahme der Mieteinnahmen bei den bisherigen Liegenschaften (CHF 0,6 Mio.).

Im Geschäftsjahr 2011/2012 beliefen sich die Mietausfälle auf CHF 0,9 Mio., was 1,61% der theoretischen Mieten ausmacht. In diesem Betrag sind die Auswirkungen in Verbindung mit der Kommerzialisierung der neuen Projekte und den renovationsbedingten Mietausfällen berücksichtigt.

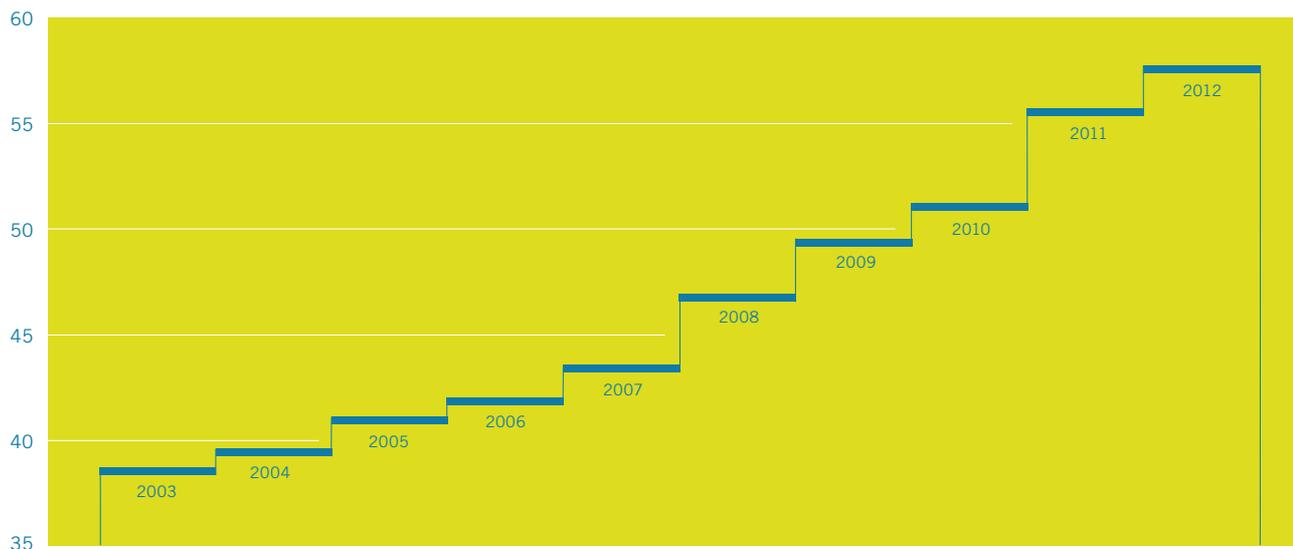
Die ordentlichen Unterhaltskosten blieben mit CHF 4,3 Mio. (-4,3%) im Vorjahresvergleich relativ stabil, während die ausserordentlichen Unterhaltskosten mit CHF 4,2 Mio. stark rückläufig (-24,3%) waren. Im Rahmen der Renovationsstrategie, die der langfristigen Erhaltung bzw. Verbesserung des Ertragsniveaus dient, sollen jährlich durchschnittlich CHF 5 bis 6 Mio. für ausserordentliche Arbeiten aufgewendet werden. Deren Finanzierung wird teilweise durch Rückgriff auf die Rückstellungen für künftige Reparaturen erfolgen, die per 30. Juni 2012 CHF 64,7 Mio. betragen. In den oben erwähnten Zahlen nicht berücksichtigt sind die in Höhe von CHF 1 Mio. aktivierten ausserordentlichen Arbeiten (2011: CHF 1,3 Mio.).

Zwecks Optimierung der Steuerbelastung der im Fonds vertretenen Immobiliengesellschaften haben wir die Zuweisungen an die Rückstellungen für künftige Reparaturen, die sich seit 2001 nicht mehr von den Steuern absetzen lassen, durch eine lineare Abschreibungspolitik (1% p.a.) ersetzt (ausser Genf). Die dadurch erzielte Steuerersparnis für 2012 wird auf CHF 0,7 Millionen geschätzt.

Die SFA-Ausschüttungsquote (Payout Ratio) stieg aufgrund dieser Änderung auf 98,53% (2011: 88,64%), da die Abschreibungen gemäss der Berechnungsmethode der SFA anders als die Zuweisungen zu den Rückstellungen behandelt werden.

## ENTWICKLUNG DER MIETERTRÄGE

CHF in Mio.



## FONDSENTWICKLUNG

Datum	Gesamtvermögen	Nettovermögen	Anzahl Anteile	Nettoinventarwert (NAV)	Börsenkurs	Ausschüttung
30.06.2012	938'709'703.65	756'107'200.00	6'434'434	117.51	143.50	3.85
30.06.2011	879'675'236.77	724'671'700.00	6'434'434	112.62	131.80	3.75
30.06.2010	807'036'494.21	630'848'470.00	5'850'730	107.82	121.00	3.75
30.06.2009	724'877'529.48	610'476'700.00	5'850'730	104.34	112.50	3.65
30.06.2008	663'584'153.29	589'664'700.00	5'850'730	100.78	111.60	3.65
30.06.2007	644'231'977.36	580'547'600.00	5'850'730	99.23	115.50	3.65
30.06.2006	593'386'034.14	476'407'300.00	4'877'939	97.67	112.00	3.65
30.06.2005	554'374'149.25	467'888'740.00	4'877'939	95.92	114.00	3.8*
30.06.2004	527'278'799.05	455'471'700.00	4'877'939	93.37	97.50	3.45
30.06.2003**	484'316'492.19	357'939'000.00	4'070'640	87.93	96.00	3.45
30.06.2002	306'487'695.78	232'702'345.00	249'600	84.75	88.64	1.95***
31.12.2001	303'470'190.46	236'634'340.00	249'600	86.19	83.64	3.18

\* Ausserordentliche Ausschüttung von CHF 0.15 zur Feier des 50-jährigen Bestehens.

\*\* Zusammenlegung mit FIR1970 und CLAIR-LOGIS.

\*\*\* Unvollständiges Geschäftsjahr.



# Mitteilungen an die Anleger

## Jahresergebnis und Ausschüttung

Der Nettoertrag ist um 3% auf CHF 24,7 Mio. gestiegen. Der Gesamterfolg, der die geschätzte Wertentwicklung der Liegenschaften berücksichtigt, blieb mit CHF 55,6 Mio. stabil (2011: CHF 54,9 Mio.). Das Ergebnis vor Abschreibungen, Rückstellungen und Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Anteilen beläuft sich auf CHF 30,2 Mio. (2011: 26,2 Mio.) oder CHF 4.69 pro Anteil. Unter Berücksichtigung dieser Ergebnisse wurde der Ausschüttungsbetrag auf CHF 3.85 / Anteil erhöht (+10 Rappen).

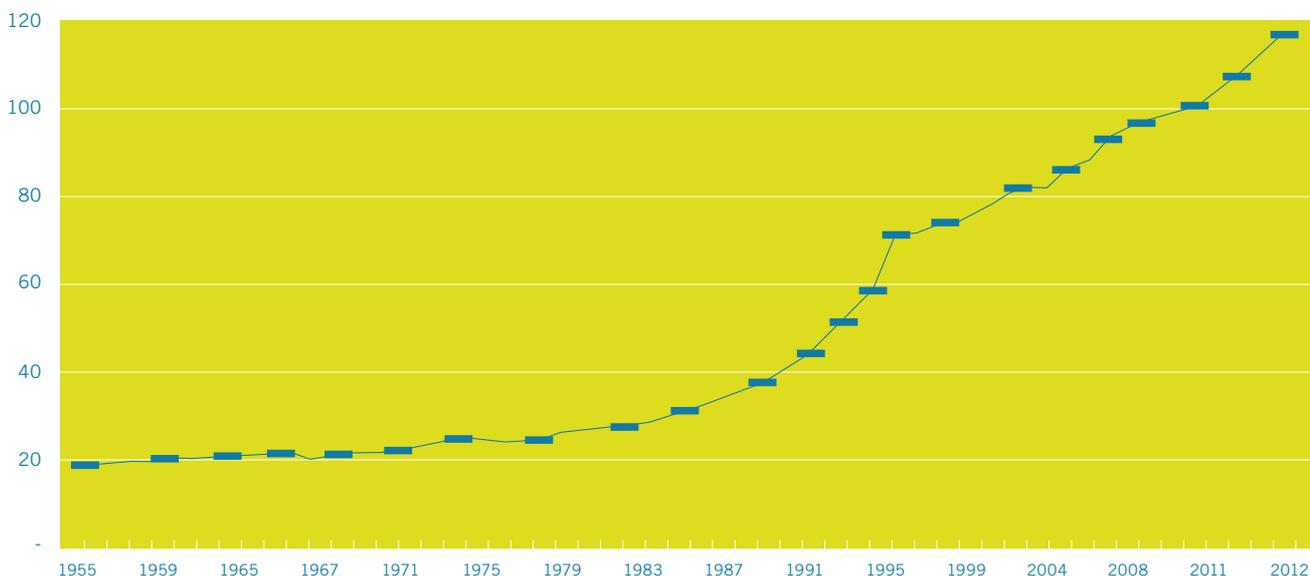
Entsprechend der konsolidierten Strategie des FIR soll dieses Ausschüttungsniveau in Zukunft beibehalten werden.

## Perspektiven

2012 dürfte die kräftige Nachfrage nach Mietwohnungen an guter Lage anhalten und die Mietpreise entsprechend auf hohem Niveau verharren. Unter diesen Bedingungen dürfte die Fortführung der Kommerzialisierung der Mietobjekte der Liegenschaften an der Rue des Moulins in Vevey (Etappen B&C) für ein stabiles Wachstum der Mieterträge sorgen. Vorgesehen sind des Weiteren die Fertigstellung der Bauarbeiten in Epalinges sowie der Baubeginn in Siders (22 Wohnungen) und in Aubonne (40 Wohnungen), vorbehaltlich des Erhalts der Baubewilligungen. In Anbetracht der heutigen Bewertungsniveaus sind wir allerdings der Ansicht, dass das Mehrwertpotenzial in Verbindung mit der Wertentwicklung der Liegenschaften künftig begrenzt ist, ausser in besonderen Fällen.

## ENTWICKLUNG DES NIW

CHF / bereinigte Daten



## VERKEHRSWERTSCHÄTZUNG

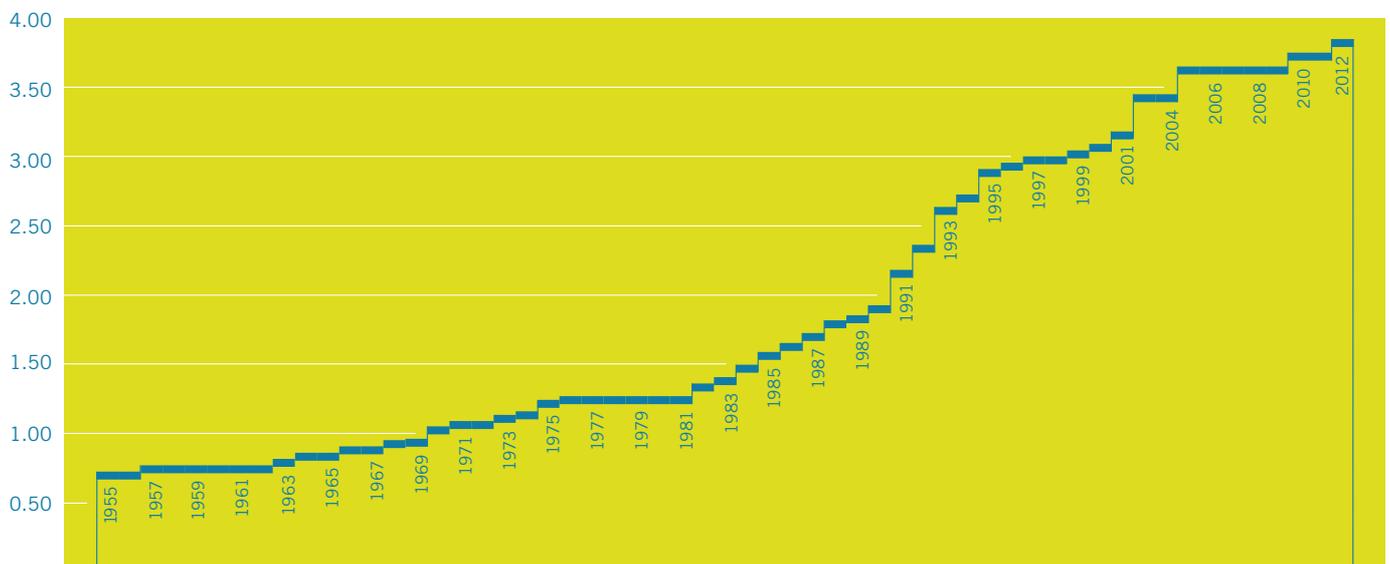
Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen werden die Immobilien gemäss einer dynamischen Ertragswertmethode, der Discounted Cashflow Methode (DCF), bewertet. Die zukünftigen Einkünfte und Ausgaben für jede Liegenschaft werden auf zehn Jahre projiziert. Die zukünftigen Investitionen basieren auf durchschnittlichen Interventionsszenarien, die in der Regel anhand einer Einschätzung der Marktlage festgelegt werden. Der Verkehrswert nach der DCF-Methode entspricht der Summe aller abdiskontierten Nettoerträge und des Residualwerts.

Das IAZI wurde per 30. Juni 2012 mit der Schätzung aller Immobilien beauftragt. Als Grundlage dienten die Angaben der übrigen

für die Liegenschafteninspektion zuständigen Mitglieder der Expertenkommission. Im Rahmen seiner Arbeiten ermittelte das IAZI die anwendbaren Diskontsätze anhand seines auf den Immobilien-Handänderungen in der Schweiz basierenden ökonomischen Modells. Die sich aus diesen Berechnungen ergebenden Diskontsätze variieren zwischen 4,30% und 5,95% mit einem durchschnittlichen Satz von 4,98%. Die im Bau befindlichen Immobilien und die im Verlauf des Berichtsjahres erworbenen Objekte werden anhand der Gestehungskosten bzw. der Anschaffungskosten bewertet.

## ENTWICKLUNG DER ORDENTLICHEN AUSSCHÜTTUNG

CHF / Anteil





# Mitteilungen an die Anleger

An dieser Stelle sei erwähnt, dass die subventionierte Liegenschaft am Chemin d'Entrebois 15-17 in Lausanne mit einer Baurechtsdienstbarkeit belegt ist, welche im Grundbuch als selbständiges und dauerndes Recht eingetragen ist. Der Verkehrswert dieser Liegenschaft geht direkt aus der Vereinbarung vom 1. Oktober 1963 mit der Gemeinde Lausanne hervor. Der von der unabhängigen Expertenkommission ermittelte Schätzwert der Immobilien per 30. Juni 2012 beträgt

insgesamt CHF 928'849'200.00. Der Verkehrswert der einzelnen Immobilien stellt einen bei gewöhnlichem Geschäftsverkehr und unter Annahme eines sorgfältigen Kauf- und Verkaufsverhaltens mutmasslich erzielbaren Preis dar. Im Einzelfall werden, insbesondere beim Kauf und Verkauf von Fondsliegenschaften, eventuelle Opportunitäten im Interesse des Fonds bestmöglich genutzt. Dies kann zu Abweichungen zu den Bewertungen führen.

## AUSSCHÜTTUNG PER 30. OKTOBER 2012

### Coupon Nr. 13

Bruttoausschüttung	CHF 3.85	
wovon verrechnungssteuerpflichtig	CHF 3.78	
Abzug 35%	CHF 1.32	CHF 2.46
<b>wovon nicht verrechnungssteuerpflichtig</b>		<b>CHF 0.07</b>
Ausgezahlte Netto-Ausschüttung		CHF 2.53

Auf den Nettoertrag der Immobilien in direktem Besitz wird keine Steuer erhoben. Demzufolge können die Anteilsinhaber geltend machen, dass 7 Rappen der Bruttoausschüttung von CHF 3.85 je Anteil steuerfrei sind.

In der Schweiz wohnhafte Anteilsinhaber können die Anrechnung bzw. die Rückerstattung der Verrechnungssteuer von CHF 1.32 pro Anteil beantragen.

Anteilsinhaber mit Wohnsitz in einem Land, das mit der Schweiz ein Doppelbesteuerungsabkommen unterzeichnet hat, können die Anrechnung bzw. Rückerstattung der Verrechnungssteuer im Rahmen und zu den Bedingungen des Abkommens beantragen.

Gemäss dem Zinsbesteuerungsabkommen Schweiz – EU erfolgt auf die Ausschüttungen des Fonds kein Quellensteuerabzug.



**„Die Wohnungsnachfrage in der Genferseeregion wird weiterhin durch das sehr kräftige Bevölkerungswachstum gestützt.“**



# Vermögensrechnung

AKTIVEN	30.06.2012 Verkehrswert CHF	30.06.2011 Verkehrswert CHF
Kassa, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	6'786'526.11	8'924'592.14
Grundstücke		
- Wohnbauten	653'114'200.00	627'232'900.00
<i>davon im Baurecht</i>	2'461'200.00	2'465'900.00
- Kommerziell genutzte Liegenschaften	31'617'000.00	30'918'000.00
- Gemischte Bauten	197'302'000.00	154'092'000.00
Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten	46'816'000.00	55'470'300.00
Übrige Aktiven	3'073'977.54	3'037'444.63
<b>GESAMTVERMÖGEN</b>	<b>938'709'703.65</b>	<b>879'675'236.77</b>
<i>Abzüglich</i>		
Hypotheken und andere hypothekarisch gesicherte Verbindlichkeiten	89'335'000.00	73'335'000.00
Sonstige Verbindlichkeiten	15'490'199.75	11'281'208.74
<b>NETTOFONDSVERMÖGEN VOR GESCHÄTZTEN LIQUIDATIONSSTEUERN</b>	<b>833'884'503.90</b>	<b>795'059'028.03</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	77'777'303.90	70'387'328.03
<b>NETTOFONDSVERMÖGEN</b>	<b>756'107'200.00</b>	<b>724'671'700.00</b>
<b>ANZAHL ANTEILE IM UMLAUF</b>	<b>6'434'434.00</b>	<b>6'434'434.00</b>
<b>INVENTARWERT PRO ANTEIL (NAV)</b>	<b>117.51</b>	<b>112.62</b>
<b>VERÄNDERUNG DES NETTOFONDSVERMÖGENS</b>		
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	724'671'700.00	630'848'470.00
Saldo Emission / Rücknahmen	-	60'836'666.15
Ausschüttungen	-24'129'127.50	-21'940'237.50
<b>GESAMTERFOLG</b>	<b>55'564'627.50</b>	<b>54'926'801.35</b>
<b>NETTOFONDSVERMÖGEN AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES</b>	<b>756'107'200.00</b>	<b>724'671'700.00</b>

## INFORMATIONEN ZUR BILANZ UND ZU DEN GEKÜNDIGTEN ANTEILEN

	<b>30.06.2012</b> Verkehrswert CHF	<b>30.06.2011</b> Verkehrswert CHF
Höhe des Abschreibungskontos der Liegenschaften	62'923'400.00	58'020'000.00
Höhe der Rückstellungen für künftige Reparaturen	64'745'000.00	64'375'347.50
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	-	-

## ANZAHL ANTEILE IM UMLAUF

Stand am 1. Juli	6'434'434	5'850'730
Rücknahmen	-	-
Ausgaben	-	583'704
Stand am 30. Juni	6'434'434	6'434'434

## ANGABEN FRÜHERER JAHRE

	Nettofondsvermögen	Inventarwert pro Anteil	Jahresperformance per 30.06	Performance SWX (SWITT) Benchmark
<b>30.06.2012</b>	<b>756'107'200.00</b>	<b>117.51</b>	<b>11.87%</b>	<b>7.67%</b>
30.06.2011	724'671'700.00	112.62	28.30% <sup>1)</sup>	9.16%
30.06.2010	630'848'470.00	107.82	10.94%	9.75%
30.06.2009	610'476'700.00	104.34	4.25%	5.04%
30.06.2008	589'644'700.00	100.78	-0.08%	-0.50%

1) Ohne Berücksichtigung der Bezugsrechte beträgt die Performance 12,32%.  
Die vergangene Performance ist keine Garantie für die zukünftige Entwicklung. Die bei der Ausgabe bzw. Rücknahme von Anteilen erhobenen Kommissionen und Spesen sind in der Performance nicht berücksichtigt.

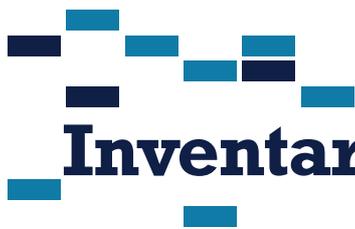
# Erfolgsrechnung

	2011/2012 CHF	2010/2011 CHF
<b>ERTRÄGE</b>		
Erträge der PC- und Bankguthaben	13'997.50	25'719.73
Mietzinseinnahmen	57'639'111.55	55'692'363.85
Sonstige Erträge	661'308.54	521'228.05
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Anteilen	-	904'741.20
Rückstellungen für künftige Reparaturen (Auflösung)	295'815.00	251'790.00
Rückstellungen für Debitorenrisiken (Auflösung)	68'425.00	281'160.00
<b>TOTAL ERTRÄGE</b>	<b>58'678'657.59</b>	<b>57'677'002.83</b>
<b>AUFWENDUNGEN</b>		
Hypothekarzinsen und andere hypothekarisch gesicherte Passivzinsen	1'681'903.05	1'627'557.95
Unterhalt und Reparaturen (ord. und ausserord.)	8'453'203.09	10'173'412.14
Liegenschaftenverwaltung		
- Hausdienst, Wasser, Strom, Versicherungen usw.	3'796'388.58	4'244'880.16
- Steuern und Abgaben	7'454'800.80	7'541'674.40
- Verwaltungsaufwand	3'897'777.20	3'777'707.70
Schätzungs- und Revisionsaufwand	273'853.30	260'918.65
Abschreibungen auf Liegenschaften	4'903'400.00	100'000.00
Rückstellungen für künftige Reparaturen (Zuweisung)	665'467.50	3'327'920.00
Rückstellungen für Debitorenrisiken (Zuweisung)	207'485.00	80'205.00
Regl. Vergütungen an die Fondsleitung	2'196'523.40	2'014'920.00
Regl. Vergütungen an die Depotbank	325'356.45	316'515.76
Sonstige Aufwendungen	50'372.45	64'497.38
<b>TOTAL AUFWENDUNGEN</b>	<b>33'906'530.82</b>	<b>33'530'209.14</b>
<b>NETTOERTRAG</b>	<b>24'772'126.77</b>	<b>24'146'793.69</b>
Realisierte Gewinne und Kapitalverluste	0.00	0.00
<b>REALISIERTER ERFOLG</b>	<b>24'772'126.77</b>	<b>24'146'793.69</b>
Nicht realisierte Gewinne und Kapitalverluste	30'792'500.73	30'780'007.66
<b>GESAMTERFOLG</b>	<b>55'564'627.50</b>	<b>54'926'801.35</b>
<b>VERWENDUNG DES ERFOLGES</b>		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	24'772'126.77	24'146'793.69
Vortrag des Vorjahres	1'865'315.60	1'847'649.41
<b>ZUR VERTEILUNG VERFÜGBARER ERFOLG</b>	<b>26'637'442.37</b>	<b>25'994'443.10</b>
<b>AUSSCHÜTTUNG AN DIE ANTEILSINHABER</b>		
Coupons Nr. 13 und 12	24'772'570.90	24'129'127.50
Vortrag auf neue Rechnung	1'864'871.47*	1'865'315.60
<b>NETTOGESAMTERFOLG</b>	<b>26'637'442.37</b>	<b>25'994'443.10</b>

\*Ein Teilbetrag von CHF 63'561.94 stammt aus direkt gehaltenen Immobilien und unterliegt daher nicht der Verrechnungssteuerpflicht.



**„Der 3%ige Anstieg der Mietzinseinnahmen und die 7%ige Zunahme des Portfoliowerts belegen, dass die vom FIR seit dem Jahr 2000 angewandte Entwicklungspolitik weiterhin Früchte trägt.“**



# Inventar des Fondsvermögens

Ort	Strasse	Gestehungs- kosten CHF	Verkehrs- wert CHF	Brutto- ertrag CHF
<b>Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten</b>				
EPALINGES	Les Grands-Champs	16'762'345.80	16'763'000.00	0.00
VEVEY	Moulins 18-20-22 / Chocolaterie 2-4 / Pont-de-Danse 1-3	30'052'395.60	30'053'000.00	0.00
<b>TOTAL</b>		<b>46'814'741.40</b>	<b>46'816'000.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Wohnbauten</b>				
AUBONNE	Clos 6-20	35'992'369.05	39'463'000.00	2'081'460.50
BUSSIGNY	Industrie 15-17	1'594'071.44	4'563'000.00	299'554.00
	Roséaz 24	2'230'107.00	3'183'000.00	276'716.00
	Roséaz 16	1'369'180.00	1'678'000.00	146'365.00
CHAVANNES CHESEAUX	Epenex 3-5-7-9	4'815'410.00	17'379'000.00	1'290'164.00
	Grands-Champs 3	507'846.90	1'511'000.00	120'708.00
	Grands-Champs 1	826'436.85	916'000.00	80'946.00
CLARENS	Collège 2-4	1'412'392.35	4'153'000.00	327'974.00
ÉCUBLENS	Forêt 5 A-B	1'320'529.45	3'093'000.00	278'231.00
ESTAVAYER	Prairie 6-8	5'627'612.80	5'917'000.00	342'670.00
FREIBURG	Beaumont 1	5'705'355.00	10'501'000.00	822'151.00
	Botzet 3-5	6'624'228.18	12'940'000.00	986'423.00
	Beaumont 3	6'322'583.50	10'980'000.00	850'099.00
GENF	Rothschild 39	5'944'280.00	5'697'000.00	373'006.00



Veyey, Moulins II

Ort	Strasse	Gestehungs- kosten CHF	Verkehrs- wert CHF	Brutto- ertrag CHF
<b>Wohnbauten</b>				
<b>LAUSANNE</b>	St-Roch 1-3	1'842'560.07	8'012'000.00	598'928.00
	St-Roch 5	1'040'482.00	4'550'000.00	329'424.00
	Vermont 20	854'515.54	3'765'000.00	248'142.00
	Vermont 22	788'425.99	3'191'000.00	216'898.00
	Aubépines 16	1'432'302.90	4'891'000.00	341'485.00
	Victor-Ruffy 30	965'540.15	3'275'000.00	234'103.50
	Victor-Ruffy 30 B	996'210.15	3'141'000.00	225'462.00
	Fleurettes 41-43 / Mont d'Or 32 / Fontenay 7 bis	4'839'355.00	15'182'000.00	1'050'788.00
	Bonne-Espérance 12	985'573.30	3'964'000.00	270'060.00
	Bonne-Espérance 14	979'184.55	3'945'000.00	269'323.00
	Délices 1 / Dapples 7	8'737'885.10	13'227'000.00	824'405.00
	Morges 17	1'634'491.70	3'865'000.00	321'432.00
	France 49-51	3'022'119.50	5'116'000.00	314'194.00
	Yverdon 2-4	3'216'200.00	5'487'000.00	333'967.00
	Entrebois 15-17	4'937'000.00	2'461'200.00	566'147.05
	Signal 19	2'182'205.15	4'570'000.00	311'118.00
	Passerose 15	3'224'643.50	3'980'000.00	218'930.00
	Bonne-Espérance 28	5'030'465.00	6'823'000.00	513'786.00
	Montchoisi 27	12'009'991.10	16'427'000.00	919'608.00
	Jurigoz 9	2'207'080.00	2'930'000.00	231'502.00
	Chandieu 4	2'334'975.00	3'271'000.00	243'790.00



Aubonne, Clos 6-20

# Inventar des Fondsvermögens

Ort	Strasse	Gestehungs- kosten CHF	Verkehrs- wert CHF	Brutto- ertrag CHF
<b>Wohnbauten</b>				
<b>LAUSANNE</b>				
	Chandieu 2	2'195'511.40	3'154'000.00	237'320.00
	Figuiers 31	5'697'800.00	7'310'000.00	412'716.00
	Crêtes 5	2'241'970.00	4'358'000.00	364'944.00
	Berne 35-37	2'755'457.00	5'155'000.00	378'808.00
	Montelly 29 B	2'281'738.40	3'061'000.00	209'294.00
	Vermont 18	5'614'247.80	7'468'000.00	585'677.00
	Pierrefleur 22	3'696'439.35	5'662'000.00	358'438.00
	Mousquines 38	5'008'771.00	8'711'000.00	535'878.50
	Pontaise 49 / Mont-Blanc 1	8'375'661.00	6'004'000.00	458'862.00
	Plaines-du-Loup 44	1'630'145.00	3'542'000.00	288'841.00
	Bois-Gentil 27-29	1'722'055.00	4'286'000.00	324'671.50
	Entrebois 57-59	3'519'340.00	8'993'000.00	734'348.00
	Muveran 5	1'580'940.00	2'257'000.00	153'396.00
	Fleurettes 28 bis	944'259.00	910'000.00	83'484.00
	Cour 83	2'096'550.00	3'270'000.00	152'219.50
	Renens 26 bis	1'359'048.00	1'809'000.00	202'080.00
	A.-Fauquez 110-112-114	1'019'486.00	2'386'000.00	203'160.00
	Risoux 21	2'048'171.00	1'864'000.00	157'922.00
	Renens 24-26	2'073'105.00	2'301'000.00	191'700.00
	Renens 28	1'748'517.66	2'764'000.00	202'317.00
	Grey 45	676'891.00	1'819'000.00	139'551.00
	Cassinette 1-3	1'949'654.00	4'189'000.00	305'514.50



Lausanne, Yverdon 2-4



Lausanne, France 49-51

Ort	Strasse	Gestehungs- kosten CHF	Verkehrs- wert CHF	Brutto- ertrag CHF
<b>Wohnbauten</b>				
MARTIGNY	Maladière 8	2'127'305.00	3'987'000.00	379'021.00
MEYRIN	Livron 29-31	3'657'034.80	10'754'000.00	646'210.50
	Livron 33-35	3'541'454.10	9'668'000.00	627'460.00
MONTHHEY	Gare 27-29	1'517'043.20	4'764'000.00	378'462.00
MORGES	Lonay 20	1'332'300.00	2'552'000.00	187'003.00
	Lonay 22	643'100.00	1'228'000.00	97'188.00
NEUENBURG	Grosse-Pierre 3	5'862'632.20	13'281'000.00	911'784.00
	Parcs 129	2'358'855.00	4'795'000.00	442'044.00
NYON	Charmettes 34-36-38	2'914'696.00	5'638'000.00	484'107.00
	St-Cergue 24-24 B	5'117'180.00	16'823'000.00	1'054'461.50
ORBE	St-Cergue 52-52B-54	4'776'959.10	11'047'000.00	750'230.00
	St-Cergue 54 B	1'831'557.50	3'441'000.00	226'272.00
ORBE	Sous-le-Château 2-4	1'454'115.21	3'143'000.00	244'956.00
PAUDEX	Simplon 31	4'634'926.00	4'731'000.00	323'708.70
PAYERNE	Yverdon 23	2'110'604.00	3'832'000.00	345'134.00
PENTHAZ	Vaux 23-23 B	4'313'500.00	3'504'000.00	289'908.00
PRILLY	Suettaz 7-9-11	2'188'544.75	7'043'000.00	578'622.00
	Floréal 27	4'119'690.00	3'875'000.00	250'723.50
PULLY	C.-F. Ramuz 7	930'382.73	3'243'000.00	232'968.00
	Fontanettaz 25	1'450'878.00	3'883'000.00	265'414.00
	Rosiaz 7	1'192'474.70	1'919'000.00	127'827.00
	Collèges 39	1'546'155.35	2'339'000.00	163'071.00



Nyon, St-Cergue 24-24b



Martigny, Maladière 8

# Inventar des Fondsvermögens

Ort	Strasse	Gestehungs- kosten CHF	Verkehrs- wert CHF	Brutto- ertrag CHF
<b>Wohnbauten</b>				
<b>PULLY</b>	Forêt 45	2'465'410.00	2'894'000.00	199'843.00
	Forêt 47	2'020'205.00	2'191'000.00	162'672.00
	Roches 5	3'128'439.75	3'027'000.00	203'117.00
	Fontanettaz 14	2'005'209.80	1'872'000.00	120'305.00
	Fontanettaz 18	1'996'641.65	2'081'000.00	121'528.00
	Guillemin 4	2'377'088.30	3'833'000.00	220'122.00
	C.-F. Ramuz 26	2'138'968.67	3'567'000.00	222'798.00
	Désertes 21	2'912'595.15	4'845'000.00	269'965.00
	Forêt 1 A	1'320'562.25	1'707'000.00	120'491.00
	Forêt 1	2'088'960.00	2'256'000.00	167'700.00
<b>RENEUS</b>	Liseron 9	2'039'470.00	2'339'000.00	162'756.00
	Gare 12	4'554'864.60	6'100'000.00	461'516.00
	24 Janvier 7	3'356'481.20	3'097'000.00	254'572.00
	Saugiaz 15	2'041'189.00	1'786'000.00	165'024.00
	Pépinières 11	4'074'239.00	3'298'000.00	243'398.00



Pully, Désertes 21



Rolle, Auguste-Matringe

Ort	Strasse	Gestehungs- kosten CHF	Verkehrs- wert CHF	Brutto- ertrag CHF
<b>Wohnbauten</b>				
ROLLE	Auguste-Matringe 11 à 25	22'020'958.60	31'968'000.00	1'784'374.50
	Auguste-Matringe 1 à 34	36'459'287.20	45'853'000.00	2'532'972.50
SIDERS	France 22	1'041'494.00	1'000'000.00	10'800.00
	Saint-Georges 25 à 31	19'124'165.35	17'883'000.00	949'263.00
SITTEN	Chanoine-Berchtold 20-22	1'579'938.85	3'956'000.00	301'821.00
	Condémines 22 / Matze 11-13	1'815'011.90	3'706'000.00	326'168.00
TOUR-DE-PEILZ	Tourbillon 80-82	1'527'001.10	2'369'000.00	183'172.70
	Perrausaz 20	877'925.60	2'652'000.00	174'495.00
VALLORBE	Baumes 8	1'481'137.95	4'963'000.00	336'412.00
	Boulangerie 2	2'985'335.00	5'266'000.00	417'007.00
VEVEY	Midi 23-25	1'275'704.20	4'528'000.00	329'660.00
	Nestlé 9-11	7'363'050.80	12'431'000.00	908'274.00
YVERDON	Pins 1	2'528'515.00	6'289'000.00	466'292.00
	Pins 3	2'068'785.00	4'547'000.00	359'114.00
<b>TOTAL</b>		<b>404'079'388.39</b>	<b>653'114'200.00</b>	<b>44'723'309.95</b>



Yverdon, Pins 1



Sitten, Tourbillon 80-82



# Inventar des Fondsvermögens

Ort	Strasse	Gestehungs- kosten CHF	Verkehrs- wert CHF	Brutto- ertrag CHF
<b>Gemischte Bauten</b>				
BULLE	Gare 7-9, Nicolas-Glasson 3	4'414'060.00	11'135'000.00	827'176.00
CUGY	Bottens 1 A-B-C	23'602'753.40	28'123'000.00	1'682'036.80
ÉCHALLENS	Champs 1-3 / Lausanne 31	10'012'593.00	5'184'000.00	448'076.00
GENF	Grand-Pré 27	1'771'462.00	6'681'000.00	459'795.00
	Richemont 16	1'249'869.56	4'122'000.00	293'560.00
	Lyon 73	3'103'851.80	9'241'000.00	487'668.00
LAUSANNE	Croix-Rouges 10-20 / Tivoli 7-9	14'233'853.15	27'226'000.00	1'878'566.80
	Maupas 10	4'656'178.10	8'434'000.00	561'659.00
	Jurigoz 17 / Montolivet 20	5'497'652.00	5'179'000.00	384'056.00
MONTREUX	Alpes 27 / Grand-Rue 46	2'854'975.45	11'459'000.00	769'135.00
	Alpes 27bis	1'966'343.25	4'977'000.00	365'177.00
PRILLY	Rapille 12	2'400'470.00	3'239'000.00	239'193.00
SITTEN	Cèdres 2 / Gare 18	4'659'267.00	4'520'000.00	374'986.00
VEVEY	Deux-Marchés 15	2'033'704.45	4'703'000.00	339'070.00
	Moulins 2-4-6-8	23'733'840.20	25'752'000.00	1'413'048.00
	Moulins 12-14-16 / Chocolaterie 1-3 / Ateliers 2-4	35'781'420.45	37'327'000.00	331'605.00
<b>TOTAL</b>		<b>141'972'293.81</b>	<b>197'302'000.00</b>	<b>10'854'807.60</b>

## Kommerziell genutzte Liegenschaften

GENF	Richemont 10	1'967'906.45	3'921'000.00	292'555.00
LAUSANNE	Rasude 2 / Ouchy 3	3'426'150.00	15'843'000.00	1'004'927.00
	Rumine 35	5'286'344.30	5'061'000.00	351'384.00
	Rumine 3	6'918'229.70	6'792'000.00	412'128.00
<b>TOTAL</b>		<b>17'598'630.45</b>	<b>31'617'000.00</b>	<b>2'060'994.00</b>

## Zusammenfassung

Wohnbauten	404'079'388.39	653'114'200.00	44'723'309.95
Gemischte Bauten	141'972'293.81	197'302'000.00	10'854'807.60
Kommerziell genutzte Liegenschaften	17'598'630.45	31'617'000.00	2'060'994.00
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	46'814'741.40	46'816'000.00	0.00
<b>TOTAL</b>	<b>610'465'054.05</b>	<b>928'849'200.00</b>	<b>57'639'111.55</b>

Der Gesamtversicherungswert der Liegenschaften beträgt CHF 797'487'393.24 (ohne in Bau befindliche Liegenschaften).  
Der Versicherungswert der Liegenschaft Moulins 12-14-16 / Chocolaterie 1-3 / Ateliers 2-4 in Vevey wird gegenwärtig ermittelt.

## IMMOBILIENGESELLSCHAFTEN

FIR VD SA / FIR GE SA / FIR NE SA  
FIR FR SA / FIR VS SA / SI TOUR D'ENTREBOIS A SA  
Der FIR hält 100% des Aktienkapitals aller Immobiliengesellschaften.

## LIEGENSCHAFTSVERWALTUNG

Mit der Liegenschaftsverwaltung sind folgende Firmen beauftragt: Cogestim SA, Naef Immobilier Lausanne SA, Régie Braun SA und Régie Marmillod SA in Lausanne, Gerim gérance immobilière SA in Prilly, Régie de la Couronne in Vevey, Duc-Sarrasin & Cie SA in Martigny, Optigestion SA in Peseux, Weck, Aeby & Cie SA in Freiburg, Roduit-Bourban Immobilier et Gérances SA in Sitten. Die genauen Modalitäten der Auftragsführung sind in Einzelmandatsverträgen festgelegt.

## Aufstellung der Käufe, Verkäufe und anderen Transaktionen

### LIEGENSCHAFTEN

#### Käufe

Keine	-
-------	---

#### Verkäufe

Keine	-
-------	---

### WERTSCHRIFTEN

#### Käufe

Keine	-
-------	---

#### Verkäufe

Keine	-
-------	---

### GESCHÄFTE ZWISCHEN FONDS

Keine	-
-------	---

## Hypotheken und andere laufende Verbindlichkeiten

Kredit	Laufzeit von	bis	Betrag CHF	Zinssatz %	Betrag am 30.06.12
Fester Vorschuss	28.06.2011	28.07.2011	6'000'000.00	0.98%	-
Fester Vorschuss	28.07.2011	28.10.2011	3'000'000.00	1.03%	-
Fester Vorschuss	28.10.2011	28.11.2011	25'000'000.00	0.88%	-
Fester Vorschuss	28.11.2011	28.02.2012	33'000'000.00	0.70%	-
Fester Vorschuss	28.02.2012	28.03.2012	30'000'000.00	0.80%	-
Fester Vorschuss	28.03.2012	27.04.2012	28'000'000.00	0.82%	-
Fester Vorschuss	27.04.2012	29.05.2012	25'000'000.00	0.82%	-
Fester Vorschuss	29.05.2012	29.06.2012	25'000'000.00	0.81%	-
Fester Vorschuss	29.06.2012	30.07.2012	22'000'000.00	0.78%	22'000'000.00
Festhypothek	11.04.2011	11.04.2013	1'900'000.00	1.77%	1'900'000.00
Festhypothek	29.10.2010	29.10.2017	65'000'000.00	2.32%	65'000'000.00
Variable Hypothek			435'000.00	2.75%	435'000.00
<b>TOTAL</b>					<b>89'335'000.00</b>



# Bericht der Revisionsstelle

## KURZBERICHT DER KOLLEKTIVANLAGENGESETZLICHEN PRÜFGESELLSCHAFT ZUR JAHRESRECHNUNG

---

Als kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft haben wir die beiliegende Jahresrechnung (Seiten 5,15, 18-29) des Anlagefonds FIR Fonds Immobilier Romand, bestehend aus der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) für das am 30. Juni 2012 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

### *Verantwortung des Verwaltungsrats der Fondsleitung*

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, mit Bezug auf die Aufstellung der Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern sind. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat der Fondsleitung für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

### *Verantwortung der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft*

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Existenz und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

### *Prüfungsurteil*

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 30. Juni 2012 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

## BERICHTERSTATTUNG AUFGRUND WEITERER GESETZLICHER VORSCHRIFTEN

---

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und Art. 127 KAG sowie an die Unabhängigkeit (Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

### **PricewaterhouseCoopers AG**

Jean-Sebastien Lassonde  
Revisionsexperte

Simona Terranova  
Revisionsexpertin  
Leitende Prüferin

Lausanne, 9. Oktober 2012



# Bericht der Depotbank

Als Depotbank des Fonds Immobilier Romand FIR erklären wir hiermit im Rahmen der uns durch das Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) übertragenen Pflichten, dass die Bestimmungen des Fondsreglements und des KAG für das Geschäftsjahr 2011/2012 strikt eingehalten worden sind.

Lausanne, 8. Oktober 2012

Banque Cantonale Vaudoise

Luc Byrde  
Prokurist

Daniel Hilfiker  
Prokurist



# Zahlstellen

BANQUE CANTONALE VAUDOISE	Lausanne
PIGUET GALLAND & CIE SA	Yverdon
LANDOLT & CIE, BANQUIERS	Lausanne
BANQUE JULIUS BAER & CIE SA	Genf
BASLER KANTONALBANK	Basel
BANCA DELLO STATO DEL CANTONE TICINO	Bellinzona
VALIANT BANK AG	Bern
UBS AG	Basel und Zürich
BANQUE CANTONALE DE FRIBOURG	Freiburg
BANQUE CANTONALE DE GENÈVE	Genf
J.P. MORGAN (SUISSE) SA	Genf
KBL (SWITZERLAND) LTD	Genf
LOMBARD, ODIER & CIE	Genf
BASELLANDSCHAFTLICHE KANTONALBANK	Liestal
LUZERNER KANTONALBANK AG	Luzern
BANQUE CANTONALE NEUCHÂTELOISE	Neuenburg
BANQUE BONHÔTE & CIE SA	Neuenburg
ACREVIS BANK AG	St. Gallen
BANQUE CANTONALE DU VALAIS	Sitten
COUTTS & CO AG	Zürich

**SOCIÉTÉ POUR LA GESTION  
DE PLACEMENTS COLLECTIFS GEP SA**

RUE DU MAUPAS 2  
1004 LAUSANNE  
TEL.: 021 318 72 72  
FAX: 021 318 72 00  
WWW.FIR.CH  
ISIN CH0014586710